

Loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone des cinquante pas géométriques dans les DOM

Innovations essentielles et limites

Monique Moutoussamy



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/plc/645>

DOI : 10.4000/plc.645

ISSN : 2117-5209

Éditeur

L'Harmattan

Édition imprimée

Date de publication : 1 janvier 1998

Pagination : 305-321

ISSN : 1279-8657

Référence électronique

Monique Moutoussamy, « Loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone des cinquante pas géométriques dans les DOM », *Pouvoirs dans la Caraïbe* [En ligne], 10 | 1998, mis en ligne le 09 mars 2011, consulté le 01 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/plc/645> ; DOI : 10.4000/plc.645

Ce document a été généré automatiquement le 1 mai 2019.

© Pouvoirs dans la Caraïbe

Loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone des cinquante pas géométriques dans les DOM

Innovations essentielles et limites

Monique Moutoussamy

- 1 La loi du 30 décembre 1996 sur les cinquante pas géométriques est le résultat d'un long processus juridique commencé depuis l'époque de l'établissement de la France dans les anciennes colonies (Martinique, Guadeloupe, Guyane, Réunion).
- 2 Cette réserve, constituée par une bande de 81,20 mètres à partir du rivage de la mer, a changé plusieurs fois de statut juridique.
- 3 Classée à l'origine dans le domaine public de l'Etat pour permettre la défense des côtes contre les ennemis, elle a changé de statut en 1955 en vertu du décret n° 55-885 du 30 juin 1955 pris en application de la loi n° 55-349 du 2 avril 1955 accordant au gouvernement des pouvoirs spéciaux en matière économique, sociale et fiscale.
- 4 Ce décret de 1955 l'a transférée dans le domaine privé de l'Etat.
- 5 Cette zone a, à nouveau, changé de statut en 1986 en vertu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à « l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral » qui l'a reclassée dans le domaine public maritime.
- 6 C'est ainsi que pendant 31 ans cette zone est restée dans le domaine privé de l'Etat, c'est-à-dire que les règles de la domanialité publique (inaliénabilité, imprescriptibilité, insaisissabilité) ne s'appliquaient plus et que l'Etat pouvait rendre. Cependant, en ce qui concerne les règles de prescription, ce décret prévoyait qu'elles ne pouvaient s'appliquer qu'à partir de la clôture officielle des opérations de délimitation de la réserve domaniale.

- 7 Si à la Réunion, cette règle a pu s'appliquer puisque la réserve a été officiellement délimitée, il n'en a pas été de même à la Martinique où jusqu'à ce jour ces opérations de délimitation ne sont pas officiellement closes.
- 8 La loi de 1986, par dérogation à ces principes de domanialité publique, avait tout de même prévu des possibilités de cession du domaine public maritime qui ont été précisées par le décret n° 89-734 du 13 octobre 1989 portant modification du code du domaine de l'Etat pour l'application des articles L 87 à L 89 de ce même code. C'est ainsi qu'un certain nombre de cessions individuelles ont pu se faire.
- 9 Des conventions de transfert de gestion ont pu être signées notamment avec quatre collectivités locales de la Martinique (Marin, Trinité, Robert, Saint-Pierre) pour leur permettre non seulement de gérer mais de faire des acquisitions indispensables pour les projets publics. D'autres projets de conventions étaient en cours d'étude.
- 10 Après dix ans d'application de cette loi, les problèmes rencontrés sur la zone littorale dans les DOM ne pouvaient toujours pas être réglés dans leur globalité.
- 11 Bien des situations n'avaient pas été prises en compte, notamment ceux qui disposaient d'un titre de propriété non validé, le coût d'acquisition des terrains qui ne tenait pas compte de l'ancienneté d'occupation des lieux, la gestion différentielle des terrains domaniaux, la prise en charge du coût des aménagements..., auxquelles s'ajoutait l'impuissance des pouvoirs publics à contrôler les nombreuses constructions illégales.
- 12 C'est dans ce contexte qu'est intervenue la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à « l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les DOM ».
- 13 A l'inverse de la loi « littoral » qui concernait l'ensemble du territoire national, cette loi ne concerne spécifiquement que les DOM à savoir la Martinique, la Guadeloupe, la Guyane et la Réunion.
- 14 Cette loi a été très discutée à l'Assemblée Nationale et au Sénat avant son adoption (deux lectures préalables dans les deux assemblées avant l'adoption d'un texte par une Commission Mixte Paritaire).
- 15 Pour le rapporteur de cette commission, Monsieur Yvon Jacob « ce texte a pour objectif de mettre un terme à plus de deux siècles d'incohérence dans la gestion de cette zone qui concerne environ 40 000 familles et 150 000 personnes ».
- 16 Elle répond aux mêmes objectifs contradictoires que la loi de 1986, à savoir protéger, développer, tout en respectant les droits acquis des occupants.
- 17 Qu'apporte-t-elle de nouveau ?

I – Les innovations essentielles

- 18 Présentation de la loi
- 19 La loi du 30 décembre 1986 comporte 13 articles et modifie :
 - le Code du Domaine de l'Etat par l'insertion de 11 articles : L89-1 à L89-9, L88-1 à L88-2
 - le Code du Domaine Forestier par l'insertion d'un article : L171-2 relatif à l'imprescriptibilité des forêts et terrains à boisier
 - le Code Général des Impôts par l'insertion de 2 articles : L 1609C et 1609D relatifs à la taxe spéciale d'équipement au profit de l'agence

- le Code de l'Urbanisme par une nouvelle rédaction de l'article L 156-3 relatif à l'affectation des terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune et l'introduction d'un nouvel article (L 156-4) relatif aux secteurs occupés par une urbanisation diffuse et situés à proximité des parties actuellement urbanisées de la commune.
- 20 L'application de cette loi est soumise à des décrets d'application (huit) dont aucun n'était sorti au moment de la rédaction du présent article.

1 – Institution de la Commission Départementale de vérification des titres

- 21 Cette loi remet en place la Commission de Vérification des Titres qui existait en 1955.
- 22 Il faut savoir, en effet, que beaucoup d'occupants n'ont pas pu faire valider leur titre de propriété antérieur à 1955 par ignorance le plus souvent, faute d'information, et aussi en raison du court délai qui leur était donné (un an). Cette fois, ils auront deux ans pour présenter leur titre dès la constitution de cette Commission sous peine de forclusion.
- 23 Cependant, la situation actuelle est bien compliquée. Si en 1955, les terrains « propriété privée non légitimée » étaient plus ou moins libres de construction, aujourd'hui, un bon nombre est occupé par des familles parfois différentes des familles possédantes ; l'Etat n'ayant pas assuré la police de son territoire comme il le devrait.
- 24 Parfois des hôtels ont pu être construits grâce à des autorisations d'occupation temporaire du Domaine Public Maritime. Des routes (communales ou départementales) y ont été réalisées, quand ce n'est pas l'Office National des Forêts dont le domaine de gestion a été délimité dans l'intervalle par l'Etat qui a entrepris des procédures d'expulsion à l'encontre de ces mêmes familles possédantes ayant construit après 1981 sans permis.
- 25 Dès lors certaines familles deviendront propriétaires « a posteriori » de terrains largement occupés. Il est donc permis de se poser un certain nombre de questions :
- le propriétaire nouvellement réhabilité dans son titre pourra-t-il utiliser les procédures d'expulsion pour retrouver son terrain libre de toute occupation ?
 - cette justice que l'on veut rétablir 41 ans après ne risque-t-elle pas d'être contrecarrée par la prescription trentenaire qui pourrait être invoquée cette fois par les occupants des terrains devenus privés ?
- 26 Il est dit à l'article L 89-2 du code du domaine de l'Etat que la Commission appréciera la validité des titres pour autant qu'ils ne sont pas « contrariés par aucun fait de possession d'un tiers à la date du 1^{er} janvier 1995 ».
- 27 Va-t-on systématiquement privilégier la possession d'un tiers ?
- 28 En réalité, cette procédure sous-entend un contentieux lourd de conséquences.
- 29 Cette Commission de nature juridictionnelle aura donc fort à faire et ses décisions sont d'ailleurs susceptibles d'appel. Sa composition a légèrement changé : deux magistrats, un membre de la Chambre Régionale des Comptes, assistés d'un notaire et de deux représentants des Services Extérieurs de l'Etat.
- 30 Pour les terrains non occupés par les tiers, une validation de titre 41 ans après serait justice.

- 31 Par ailleurs, la loi impose au détenteur du titre de faire un choix de procédure, puisqu'il ne peut simultanément déposer une demande de validation de titres et une demande de cession à titre onéreux. Ce choix, il le fera sans aucun doute en fonction de l'état d'occupation de son terrain et des risques de contentieux prévisibles.
- 32 Finalement, l'occupant réel s'il est différent du propriétaire « non légitimé » sera tenté de saisir les tribunaux, afin d'avoir un sursis de validation de titre dont le possesseur n'aura d'autre intérêt que de vendre, peut être au prix fort pour réparer un préjudice, ou expulser.
- 33 Va-t-on imposer à ce nouveau propriétaire de lotir son terrain avant de vendre si un morcellement en plus de deux lots est envisagé et si les constructions datent de moins de dix ans ?
- 34 Aura-t-il les moyens de contraindre l'occupant à acheter ?
- 35 Le contestataire peut simplement être l'Office National des Forêts dont le domaine de gestion a été délimité dans les années 1980 pour la plupart des communes de la Martinique, et qui gère plus de cinquante pour cent de la frange littorale, sans compter les nombreux îlets.
- 36 Ainsi, si la réinstitution de cette commission est programmée par la loi, elle suscite un certain nombre d'interrogations qui seront certainement réglées par le décret d'application fort attendu.

2 - Délimitation des secteurs de la zone des cinquante pas par le Préfet

- 37 Le Préfet aura à délimiter, par arrêté, après consultation des communes, à l'intérieur de la zone des 50 pas :
- les espaces urbains,
 - les secteurs occupés par une urbanisation diffuse,
 - les espaces naturels.
- 38 Le législateur a ainsi voulu traiter globalement l'occupation de cette zone puisqu'il ne fait pas de distinction entre le domaine privé de l'Etat (géré par l'ONF), le domaine public et le domaine privé des particuliers.
- 39 Quand on sait que l'ONF gère plus de la moitié de la bande littorale à la Martinique, et que sa politique de régularisation de l'occupation était différente de celle de la Direction Départementale de l'Equipeement, il s'agit là d'une innovation importante.
- 40 La loi « littoral » avait, en effet, exclu d'office de la classification en domaine public maritime les terrains domaniaux gérés par l'ONF.
- 41 Toutefois, le nouvel article L 172-2 du Code du Domaine Forestier dispose que « les forêts et terrains à boiser du domaine de l'Etat situés dans les départements de la Guadeloupe et de la Martinique sont imprescriptibles ».
- 42 Dans la pratique, la définition de ces espaces n'est pas aisée. Services de l'Etat et Communes ne s'entendent pas toujours sur les définitions (d'ailleurs il n'y en a pas dans la loi) ; ce qui va certainement nécessiter l'arbitrage du Préfet.
- 43 Il faut savoir, en effet, que les sous-préfectures de la Martinique ont déjà lancé le travail de délimitation avant même que le décret d'application prévu dans les 3 mois (c'est-à-dire

avant le 1^{er} avril 1997) n'intervienne, car le délai qui est accordé au Préfet est bref : un an à compter de la publication de la loi. Elles ont décidé d'associer, dès le départ, les communes au travail de terrain.

- 44 Doit-on prendre en compte pour les espaces urbains, les mêmes critères qui conduisent au classement en zone U au Plan d'Occupation des Sols c'est-à-dire l'état de viabilisation du terrain permettant de délivrer immédiatement un permis de construire ? Ou doit-on tout simplement tenir compte du nombre de constructions au kilomètre carré ?

3 - Création d'une institution nouvelle : l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone des 50 pas géométriques (article 4 de la loi)

- 45 La dénomination même de cette agence est en contradiction avec la rédaction de l'article 4 de la loi puisqu'il est dit que « le domaine de compétences de chaque agence s'étend aux espaces urbains et aux secteurs occupés par une urbanisation diffuse ».
- 46 Cette agence sera un Etablissement Public d'Etat dont la durée d'existence serait égale à dix ans.
- 47 Ses attributions ne sont pas clairement définies. Va-t-elle agir comme un aménageur ou un lotisseur et ensuite vendre les terrains viabilisés ?
- 48 Ce qui est prévu à l'article 5 c'est que « les terrains du secteur urbain et du secteur occupé par une urbanisation diffuse seront mis gratuitement à leur disposition par l'Etat » afin qu'elles établissent un programme d'équipement et qu'elles seront « consultées sur la comptabilité entre les projets de cession envisagés et le programme d'équipement qu'elles auront établis ».
- 49 A la lecture du texte, on ne sait pas si c'est l'agence qui instruira et délivrera les autorisations d'occupation temporaire (AOT) et si c'est également elle qui instruira les demandes de cessions et vendra effectivement les terrains.
- 50 Il est précisé qu'elles agiront dans un cadre de coordination avec les Collectivités Territoriales.
- 51 Pour le Professeur P. Saint Cyr (Journal France-Antilles du 13 mars 1997) « c'est l'agence en fait qui aura pour mission d'accepter ou de refuser les demandes de cession ».
- 52 Selon le professeur J. Chapuisat (intervention publique le 15 avril 1997 au CNEPT) on peut adopter soit une version maximaliste, soit une version minimaliste du rôle de l'agence compte tenu du flou des textes.
- 53 En réalité, cette agence n'aurait aucun rôle commercial. Elle ne pourra pas vendre, mais seulement équiper les terrains.
- 54 On peut supposer que les cessions se feront comme par le passé conformément à l'article R 165 à R 168 du Code du Domaine de l'Etat issu du décret n° 89-734 du 13 octobre 1989, c'est-à-dire après avis de la Commission des cinquante pas géométriques constituée dans le Département et qui n'a pas été abrogée.
- 55 En tout cas, un certain nombre de questions reste posé. C'est d'ailleurs l'institution de cette agence qui a suscité les plus vifs débats lors de la discussion du projet de loi, certains y ont vu une atteinte sérieuse à la décentralisation.

- 56 Il convient de rappeler, en effet, que la loi « littoral » organisait un transfert de gestion au profit des Collectivités Locales. C'est ainsi qu'en Martinique quatre conventions de transfert de gestion ont pu être signées avec l'Etat (communes du Marin, de Trinité, Robert, Saint-Pierre). La loi ne dit rien concernant le sort de ces conventions.

Moyens de l'agence (article 7 de la loi)

- 57 Les ressources de l'agence seront alimentées par :
- des subventions de la Communauté Européenne, de l'Etat et des Collectivités Territoriales,
 - des redevances d'occupation du DPM,
 - des produits de cession du DPM,
 - des produits d'une taxe spéciale d'équipement qui sera instituée.
- 58 C'est le Conseil d'Administration de l'agence qui fixera le montant de la taxe après consultation des communes. Cet impôt concernera les personnes habituellement assujetties aux impôts locaux situées dans les communes dont une partie du territoire est comprise dans la zone de compétence de l'agence. En réalité, cet impôt est susceptible de concerner 27 communes de l'île de la Martinique sur 34. Il est à noter que le mode de calcul n'est pas déterminé.

Administration (article 6 de la loi)

- 59 Le Président et le Directeur de l'Agence seront nommés par décret. Le Conseil d'Administration donnera un avis sur le choix du directeur.

Composition du Conseil d'Administration:

- représentants des services de l'Etat,
 - représentants des élus de la Région,
 - représentants des élus du Département,
 - représentants des élus des Communes,
 - représentants de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement,
 - de personnes choisies en raison de leurs compétences dans le domaine de l'urbanisme et de leur connaissance du littoral.
- 60 En définitive, quand on sait les nombreux services de l'Etat qui sont présents dans les DOM, on peut penser que les représentants des élus seront largement minoritaires.

4 - Gestion par le Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres des espaces naturels

- 61 Les espaces identifiés comme espaces naturels dans l'arrêté préfectoral de délimitation seront confiés au Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres des espaces naturels. On peut penser qu'il s'agira, essentiellement, des anciens terrains en gestion ONF.
- 62 Cependant, il est dit que le Conservatoire peut refuser et peut confier la gestion à une collectivité territoriale par une convention. De même, il est permis de penser que le Conservatoire pourra passer des conventions avec l'Office National des Forêts. Il est également dit que les constructions éparses ne font pas obstacle à l'identification d'un secteur comme espace naturel, mais rien n'est prévu quant au sort de ces constructions.

Va-t-on les démolir ? Ou va-t-on obliger les propriétaires du bâti à vendre au Conservatoire ?

5 - Les terrains cessibles

- 63 Seuls les terrains situés en espaces urbains ou secteurs occupés par une urbanisation diffuse sont cessibles, mais le déclassement aux fins de cession relève de l'appréciation de l'Etat.
- 64 La loi distingue selon que la construction est affectée à usage d'habitation principale ou à usage professionnel.
- 65 Le décret de 1989 ne faisait pas cette distinction et concernait « les constructions édifiées avant 1986 ».
- 66 Désormais, on tiendra compte de l'occupation avant le 1^{er} janvier 1995.

6 - Le prix de la cession

1° - Cessions gratuites de terrains

- 67 Au profit des communes et des organismes de construction d'habitat social (article L. 89-3 du code du domaine de l'Etat).
- 68 En Martinique, ce sont les trois sociétés de construction d'HLM : SIMAR, OZANAM, SMHLM.
- 69 Cette innovation est importante. En effet, les terrains étaient vendus aux Communes, en vertu du décret de 1989, à la valeur vénale et il n'était pas prévu de cession directe aux organismes d'HLM. De plus, les cessions ne pouvaient se faire que dans le cadre d'une convention de transfert de gestion globale conclue avec la Commune, et seulement sur les zones urbaines du Plan d'Occupation des Sols.
- 70 Dans la nouvelle loi, la cession pourra se faire sur les zones classées en espaces urbains ou les secteurs occupés par une urbanisation diffuse. Mais, l'Etat conserve une liberté d'appréciation et un droit de contrôle. En effet, si les terrains n'ont pas été utilisés dans un délai de 10 ans à compter de la date de la cession conformément à l'objet qui l'a justifiée, ils reviennent dans le patrimoine de l'Etat.

2° - Cessions à titre onéreux avec aide exceptionnelle de l'Etat (art. 3 de la loi)

- 71 Cette possibilité ne concerne que les régularisations des constructions à usage d'habitation principale.
- 72 Cette aide sera accordée en fonction des ressources, de l'ancienneté d'occupation et du rapport entre le revenu et le nombre de membres du foyer fiscal. Afin de lutter contre la spéculation, en cas de revente du bien dans les 10 ans de l'attribution de l'aide, le montant de l'aide devra être reversé à l'Etat. C'est pour garantir le reversement de l'aide qu'une hypothèque légale sera inscrite sur le bien au profit du Trésor.

3° - Pour les autres cas

- 73 Le prix de cession est déterminé d'après la valeur vénale du terrain nu.

7 - Droit de préemption (article L 89-8 du code du domaine de l'Etat)

- 74 Sur les terrains cédés à titre d'usage professionnel ou à titre d'usage d'habitation, les communes et les agences peuvent exercer un droit de préemption dans un délai de 6 mois à compter de la réalisation de l'acte.

8 - Urbanisation à l'intérieur de la zone des cinquante pas géométriques (articulation avec le Plan d'Occupation des Sols et le Schéma d'Aménagement Régional)

- 75 Ces dispositions sont prévues aux articles L 156-2 – L 156-3 – L 156-4 du code de l'Urbanisme (art. 10 et 12 de la loi).
- 76 Il est dit à l'article L 89-1 du code du domaine de l'Etat que le Schéma d'Aménagement Régional et le Plan d'Occupation des Sols sont pris en compte lors de l'arrêté préfectoral de délimitation des zones. Cependant, les modalités ne sont pas définies. C'est ainsi que les zones d'urbanisation future (zone NA) ne sont pas prévues dans les trois espaces que doit délimiter le Préfet.
- 77 Les règles issues de la loi « littoral » n'ont pas réellement changé. La distinction, parties actuellement urbanisées et secteurs occupés par une urbanisation diffuse, continue de s'appliquer. Dans les parties actuellement urbanisées des cinquante pas géométriques, c'est le Plan d'Occupation des Sols qui fixe seul la règle. Dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, le Schéma d'Aménagement Régional doit avoir identifié préalablement les zones destinées à recevoir les services publics, les équipements collectifs, les activités commerciales, artisanales, touristiques et hôtelières. Dans les deux cas, « l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes » seront autorisées.
- 78 Ce qui est nouveau, c'est la notion de proximité qui est instituée par la loi. Ainsi, on distingue les terrains situés « au droit des parties » actuellement urbanisées de la Commune et qui sont déjà équipés ou occupés et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse mais « à proximité » des parties actuellement urbanisées de la Commune.
- 79 Dans le premier cas, c'est le POS qui fixe la règle pour l'accueil des activités économiques « dont la localisation est justifiée par une nécessité économique de desserte par voie maritime » ; dans le deuxième cas le SAR/SMVM doit avoir identifié les secteurs. Il y a donc une extension des possibilités d'urbanisation de la zone des cinquante pas géométriques.
- 80 En définitive, cette loi apporte beaucoup d'innovations dont l'application ne semble pas être aisée en l'absence de décret d'application compte tenu du flou des textes ou simplement des contradictions rédactionnelles. S'ajoutent à cela, un certain nombre de situations non traitées par la présente loi et qui ont toute leur importance quant on sait que l'objectif initial recherché par le législateur c'était de traiter définitivement le problème de l'occupation de la zone des cinquante pas géométriques et plus globalement du littoral.

II – Les limites de la loi

1 - La zone du domaine public maritime remblayé

- 81 Cette loi ne concerne que la bande de 81,20 m du littoral délimitée à partir de la limite du rivage de la mer. Elle ne concerne pas la zone du domaine public maritime remblayé depuis des années et qui pourrait aussi faire l'objet de cession au profit des occupants.
- 82 Il faut savoir, en effet, que le rivage de la mer a été délimité en Martinique une fois pour toute il y a environ 30 ans. Cette opération n'a d'ailleurs pas été achevée (volontairement ou involontairement). Environ trois kilomètres sur la zone de la Caravelle sur le territoire de Trinité n'ont pas été délimités, de sorte que les prescriptions trentenaires qui devaient s'appliquer à partir de l'acte officiel de constat n'ont jamais pu être appliquées.
- 83 Aujourd'hui, une grande partie des bourgs de certaines communes littorales est constituée par la zone remblayée mise en valeur par la population. Cette zone est parfois bien plus étendue qu'une simple bande de 81,20 m. La loi n'a pas remis en cause les délimitations du rivage déjà effectuées. Aucun dispositif nouveau n'a été prévu pour régler ces situations qui, en somme, sont similaires à celles rencontrées sur la bande de 81,20 m. Autrement dit, les habitants qui auront le malheur d'être sur le domaine public remblayé qu'ils auront contribué à mettre en valeur continueront à être déchus de tout droit de propriété.
- 84 La loi de 1986 dans son art. 36 avait eu le mérite d'abroger l'article 7 de la loi n° 63-1178 du 28 novembre 1963. Il faut savoir, en effet, que la loi de 1963 incorporait dans le domaine public maritime les lais et relais de la mer et que l'article 7 de cette loi excluait de son champ d'application les DOM de sorte que jusqu'à 1986 les lais et relais futurs demeuraient dans le domaine privé de l'Etat. Cependant, dans la réalité, tout se passait comme si cette zone avait toujours été dans le domaine public de l'Etat, alors que pendant 23 ans, l'Etat pouvait vendre les relais remblayés.
- 85 Cette loi sur les 50 pas géométriques ignore cette situation. Il va s'en dire que sur le terrain la « discrimination positive » en faveur des occupants des 50 pas et la « discrimination négative » au détriment des occupants de la zone remblayée posera de réels problèmes.

2 - Les résidences secondaires

- 86 La loi ne régularise que les occupations à usage d'habitation principale mais ne dit rien concernant le sort des résidences secondaires. L'Etat va-t-il dresser des procès-verbaux de contravention de grande voirie pour les faire démolir ?

3 - Initiative de l'occupant

- 87 Tout le dispositif prévu par la loi repose sur la volonté et l'initiative initiale de l'occupant. Il n'est faite aucune obligation pour l'occupant de faire une démarche de régularisation. Dès lors qu'il ne s'agit pas pour l'occupant de reconstruire son habitation, ou d'effectuer des réparations, quel intérêt aura-t-il à régulariser si c'est pour simplement avoir un titre de propriété en soi et être assujetti aux impôts fonciers ?

4 - Liberté d'appréciation de l'Etat

- 88 Quand bien même la démarche serait faite, il n'y a aucune obligation pour l'Etat de régulariser une situation de fait, celui-ci conserve sa liberté d'appréciation. Il est dit dans toute la loi que « l'Etat peut déclasser aux fins de cession ».

5 - Absence de dispositif nouveau de contrôle de l'occupation de l'espace

- 89 Quand on sait dans quelles conditions cette bande littorale a été occupée, il est regrettable que la loi n'ait pas prévu un dispositif de contrôle plus draconien que ce qui se faisait jusqu'à maintenant. En réalité, face à l'insuffisance des moyens de contrôle tant matériels que humains et face à l'obsolescence des procédures actuelles (impossibilité juridique de dresser un procès-verbal 3 ans après l'achèvement des travaux pour construction illégale, lenteur des procédures administratives et contentieuses...) on peut craindre une poursuite de la squatterisation et la revendication par la suite de nouveaux droits.

6 - Absence de définition des notions essentielles contenues dans la loi

- 90 Il eût été souhaitable pour une application plus uniforme de la loi que les secteurs urbains, les secteurs occupés par une urbanisation diffuse soient définis pour éviter un long contentieux comme celui qu'a laissé la loi « littoral » au sujet de la notion « lié à l'usage de la mer ».
- 91 Peut-être que si le texte était plus longuement rédigé (13 articles alors que la « loi littoral » en comportait 42) il serait plus précis sur bien des points et ne se contenterait pas de renvoyer à des décrets d'application qui pour l'heure ne sont pas encore sortis.
- 92 En définitive, cette loi est loin de régler définitivement le problème de l'occupation du littoral à la Martinique et dans les autres DOM. Si le gouvernement déposait chaque année devant le parlement un rapport sur l'application de la loi littoral comme il est dit à l'article 41 de cette même loi, peut-être que cette loi des 50 pas géométriques serait beaucoup plus complète et plus précise.
- 93 Dans la pratique seule la formation, l'intelligence et le bon sens des hommes qui auront à l'appliquer en permettront un usage positif.

AUTEUR

MONIQUE MOUTOUSSAMY

Urbaniste-praticien

Directeur du Service de l'Urbanisme de la Ville du Robert

Doctorant en Droit